

**Juridiction : Chambre exécutive d'expression française**

**Date : 24/01/2012**

**Type de décision : défaut**

**Numéro de décision : DD864**

**Syndic – non transmission ou transmission tardive de documents au successeur – restitution tardive de liquidités – transferts injustifiés de fonds entre copropriétés – détournements de fonds – absence d'établissement des comptes – défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement – non présentation aux auditions fixées par le rapporteur – absence de réponses aux demandes de l'autorité disciplinaire – manquement aux articles 1, 5, 32, 44, 69, 70, 77 et 78 du code de déontologie.**

Texte :

(...)

« D(...) »

*En votre qualité de gérante de la S.P.R.L. (...), ex-syndic de l'association des copropriétaires de la résidence (...) sise à (...), dont le mandat a été exercé jusqu'au (...):*

- 1. Depuis le (...), ne pas avoir restitué les documents bancaires de la copropriété au syndic qui vous a succédé ;*
- 2. Entre le (...) et le (...), avoir tardé à restituer à la copropriété l'intégralité de ses liquidités ;*
- 3. Avoir omis de réagir :*
  - au courrier du 04/12/2009 du secrétariat de la Chambre Exécutive ;*
  - aux courriers et rappels de l'assesseur juridique 15/03/2010, 20/04/2010, 20/05/2010 et 04/06/2010 ;*
  - aux courriers et rappels du rapporteur des 02/03/2011, 06/04/2011 et 03/05/2011 ;*

*Et ne pas avoir daigné vous présenter aux auditions fixées par le rapporteur les 29/03/2011 et 20/05/2011 ;*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence, de confraternité, de dignité et de déférence envers les organes de l'Institut ainsi qu'aux articles 1, 44 et 78 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27 septembre 2006, M.B. du 18 octobre 2006).*

D(...)

*En votre qualité de gérante de la S.P.R.L. (...), ex-syndic de l'association des copropriétaires de la résidence (...) sise à (...) et de l'association des copropriétaires de l'immeuble (...) sis à (...), dont les mandats ont été exercés entre le (...) et le (...):*

- 1. Entre le (...) et le (...), avoir tardé à restituer l'ensemble des pièces comptables et de gestion de l'association des copropriétaires (...) malgré les rappels du syndic qui vous a succédé et malgré votre condamnation par défaut à restituer ces documents, prononcée par le Tribunal de Première Instance (...) siégeant en référés (...) (pièce 4). Ces pièces n'ont été restituées par la SPRL (...) qu'à l'intervention de l'huissier de justice mandaté par l'association des copropriétaires (...);*
- 2. Entre le (...) et le (...), avoir tardé à restituer l'ensemble des pièces comptables et de gestion de l'association des copropriétaires (...) malgré les rappels du syndic qui vous a succédé et malgré votre condamnation par défaut à restituer ces documents, prononcée par le Tribunal de Première Instance (...) siégeant en référés (...) (pièce 4). Ces pièces n'ont été restituées par la SPRL (...) qu'à l'intervention de l'huissier de justice mandaté par l'association des copropriétaires (...);*
- 3. Entre le (...) et le (...), avoir transféré de l'argent entre les comptes de l'ACP (...) et de l'ACP (...) vers d'autres copropriétés dont vous aviez la gérance (...), sans aucune justification et alors que ces deux copropriétés n'avaient aucune dette envers ces autres copropriétés (pièces 21.3 et 21.4);*
- 4. Entre le (...) et le (...), avoir prélevé par carte bancaire des montants des comptes bancaires de ces deux copropriétés sans aucune justification, pour un montant total de 23.760 € pour l'ACP (...) et de 14.800 € pour l'ACP (...).*
- 5. Avoir omis d'établir, pour ces deux copropriétés, les comptes pour l'exercice allant du (...) au (...);*
- 6. Avoir omis de réagir :*
  - au courrier du 24/01/2011 du secrétariat de la Chambre Exécutive ;*
  - au courrier de rappel de l'assesseur juridique du 14/02/2011 ;*
  - aux courriers et rappels du rapporteur des 02/03/2011, 06/04/2011 et 03/05/2011 ;*

*Et ne pas avoir daigné vous présenter aux auditions fixées par le rapporteur les 29/03/2011 et 20/05/2011 ;*

*Avoir ainsi manqué à vos devoirs de diligence, de confraternité, d'honnêteté, de dignité et de déférence envers les organes de l'Institut ainsi qu'aux articles 1, 44, 69, 70, 77 et 78 du Code de déontologie (approuvé par A.R. du 27 septembre 2006, M.B. du 18 octobre 2006).*

D(...)

*Etre demeurée en défaut de couverture d'assurance professionnelle et de cautionnement depuis le 11/05/2011 ou à tout le moins être restée en défaut de produire la preuve d'une couverture pour cette période et ce malgré la demande expresse de l'assesseur juridique du 14/09/2011.*

*Avoir failli à votre devoir de diligence et avoir manqué aux obligations contenues notamment aux articles 5, 32 et 44 du code de déontologie et à la directive déontologique relative à l'assurance responsabilité civile professionnelle et cautionnement (A.R. du 27/09/2006, M.B. 18/10/2006). »*

(...)

### **III. EXAMEN DES GRIEFS**

Il ressort de l'examen des pièces du dossier et notamment les plaintes et les rapports du rapporteur désigné pour instruire les faits, que les griefs reprochés à l'appelée sont établis tels que libellés dans la convocation du 19/10/2011 et repris ci-dessus ;

En se comportant comme visé aux griefs retenus, l'appelée a manqué aux devoirs de probité, de délicatesse, de diligence, de dignité, de confraternité et de déférence envers les organes de l'IPI, tous inhérents à la profession d'agent immobilier et de syndic et elle a violé les articles 1, 5, 32, 44, 69, 70, 77 et 78 du Code de déontologie, approuvé par A.R. du 27 septembre 2006.

### **IV. DE LA SANCTION :**

Pour apprécier la sanction qui s'impose, la Chambre exécutive tiendra compte des éléments suivants :

- la nature et la gravité intrinsèque des faits qui ne peuvent être banalisés ;
- la nécessité de faire prendre conscience à l'appelée que les règles élémentaires relatives à l'exercice de la profession d'agent immobilier ne peuvent être à ce point bafouées;
- l'impérieuse nécessité d'empêcher la réitération de pareils comportements ;
- le caractère répété de faits et la période durant laquelle ils ont été commis ;
- les conséquences notamment financières et administratives pour les copropriétaires qui ont subi à tout le moins de sérieux désagréments;
- les risques graves encourus par ses co-contractants et les tiers en raison de son défaut de couverture tant en responsabilité professionnelle qu'en cautionnement;
- l'atteinte portée à l'image et à la réputation de la profession, notamment de syndic ;

En conséquence, la sanction de la radiation sera prononcée ;

**PAR CES MOTIFS,**

La Chambre exécutive d'expression française ;

Statuant par défaut en première instance et après délibération ;

(...)

Déclare les poursuites disciplinaires recevables et fondées ;

En conséquence, dit établis, à charge de Madame (...), les griefs à elle reprochés tels que libellés dans la convocation du 19/10/2011 et repris ci-dessus;

Prononce, du chef de ceux-ci réunis, à l'encontre de l'appelée, la sanction de la **radiation**;